



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:

“GODINË SHËRBIMI HOTELIER, ME 1 DERI NË 3 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË” ME VENDNDODHJE NË FSHATIN DHËRMI, NË BASHKINË HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “ILIRIA ACCESSORI” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 3, Datë 30.12.2021

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k

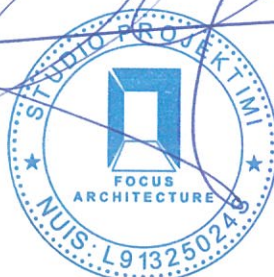


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë shërbimi hotelier me 1 deri në 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nënëtokë” me vendndodhje në fshatin Dhërmi në Bashkinë Himarë me subjekt zhvillues shoqërinë “ILIRIA ACCESSORI” sh.p.k.”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Dhërmiut, 3.7 km larg qendrës së fshatit Dhërmi, mbi pronën me nr. pasurie 5083/1 me sipërfaqe 2570 m², në zonën kadastrale 1481; adresa e pasurisë 1481-Dhërmi, në vendin e quajtur “Revolesh” në emër të Shoqërisë “Iliria Accessori” shpk.

Indeksi i hartës: K-34-136-(149-B)

Arkitektura tradicionale mbetet një nga elementet më të rëndësishëm të këtij fshati, si një nga vlerat më të rëndësishme të trashëgimisë kulturore. Dhërmiu ashtu si Vunoi, dallohen për kompaktësinë e ndërtimeve, harmonizimin e përsosur me truallin dhe vendosjen e shkallëzuar të banesave, të cilat shfaqen qartë, pa mbuluar njëra-tjetrën, duke krijuar një ansambël piktoresk. Pikërisht në këtë zonë ndodhet sheshi i ndërtimit pranë kryqëzimit të rrugës kryesore me shëtitoren (Lungomare).

Zona përreth karakterizohet nga objekte të reja akomoduesë. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka ndërtime ekzistuese. Në pjesën veriore të sheshit ndodhen dy objekte 1 kateshe. Në pjesën jugore ndodhet një objekt ekzistues 1 kat dhe në perëndim ndodhet deti Jon. Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 50m nga vija bregdetare. Trualli shtrihet pjesërisht në terren të sheshtë dhe kryesisht në terren të pjerrët shkëmbor.



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është HI.N.1228,

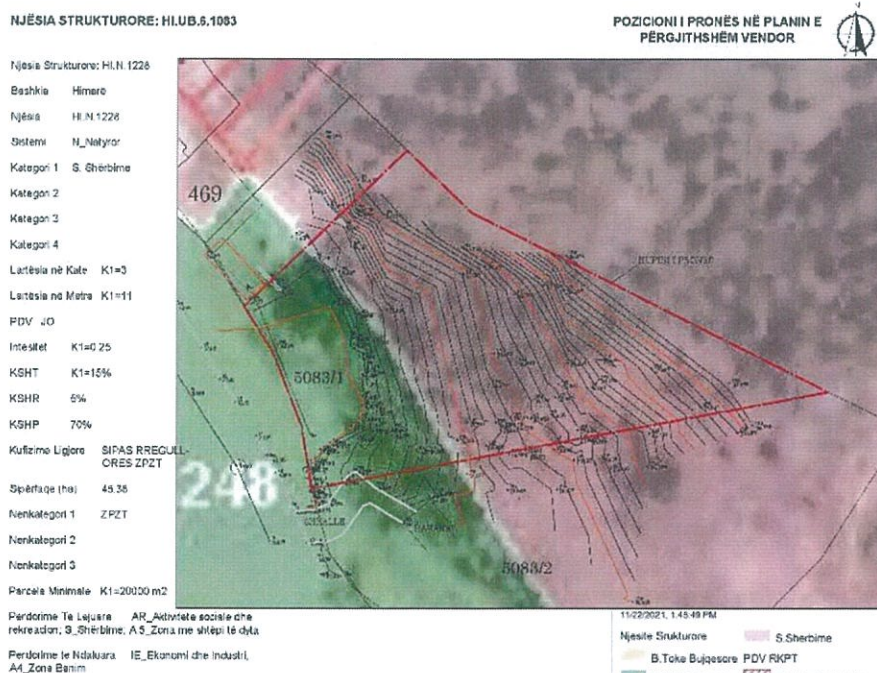


Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Himare, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Himarë", për zonën e interesit HI.N.1228, **janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues**. Duke qënë se prona shtrihet në dy njësi strukturore HI.N.1228 dhe HI.N.248, objekti I propozuar do të ndërtohet vetëm në zonën që I përket njësisë strukturore HI.N.1228. Pjesa e pronës që shtrihet në njësinë strukturore HI.N.248 është parashikur të jetë zonë me gjelbërim dhe ambiente rekreacioni.

TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. HI.N.1228

Bashkia	Himarë
Njësia	HI.N.1228
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	S. Shërbime
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=3
Lartësia në Metra	K1=11
PDV	JO
Intesitet	K1=0.25
KSHT	K1=15%
KSHR	5%



KSHP	70%
Kufizime Ligjore	SIPAS RREGULLORES ZPZT
Sipërfaqe (ha)	45.38
Nënkategori 1	ZPZT

Nënkategori 2	
Nënkategori 3	
Parcela Minimale	K1=20000 m2
Përdorime të Ndaluara	Përdorime Të Lejuara AR_Aktivitete sociale dhe rekreacion; S_Shërbime; A.5_Zona me shtëpi të dyta IE_Ekonomi dhe Industri, A4_Zona Banim

TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. **HI.N.248**

Bashkia	Himarë
Njësia HI.N.248	
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	N. Natyrë
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	K1=0
Lartësia në Metra	K1=0
PDV	JO
Intesitet	K1=0
KSHT	K1=0%
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	6.99
Nënkategori 1	N.8_Plazhet
Nënkategori 2	
Nënkategori 3	
Parcela Minimale	K1=0 m2
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	S_Shërbime; A_Banim



2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.



Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

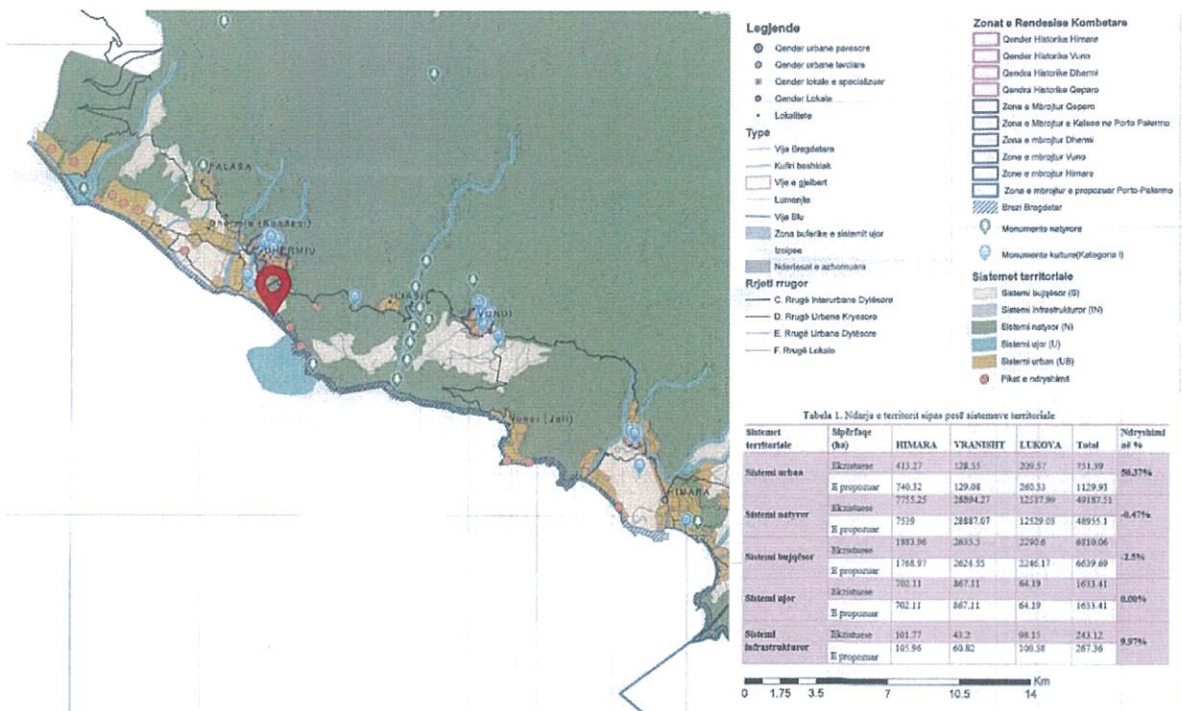


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.

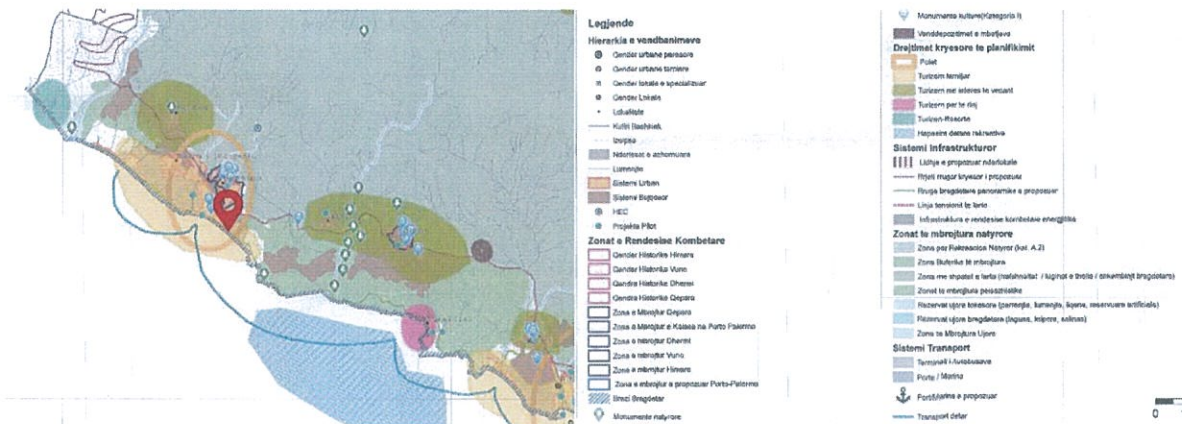


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

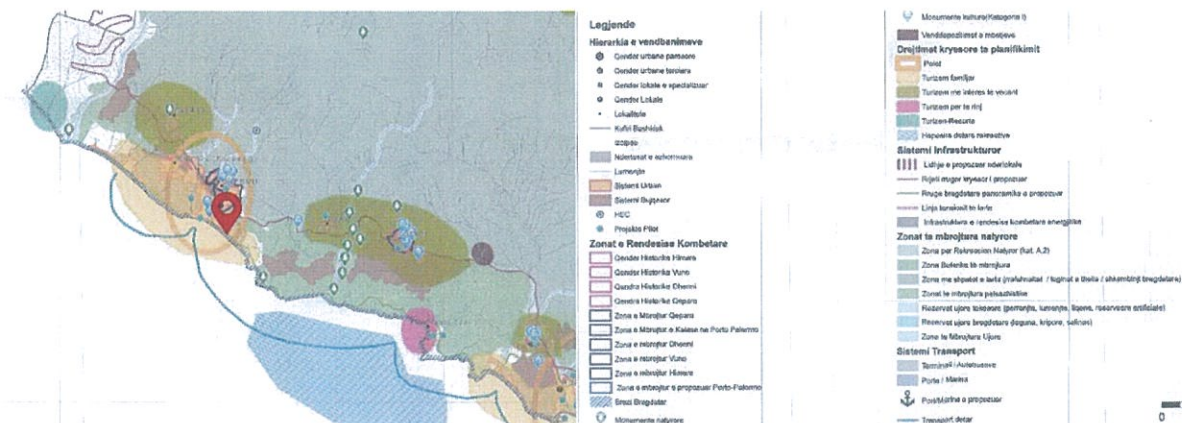


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



1. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Dhërmiut, 3.7 km larg qendrës së fshatit Dhërmi me një sipërfaqe prej 2570 m².

Pozicioni i sheshit të ndërtimit në raport me qendrën e fshatit dhe kufiri i pronës.

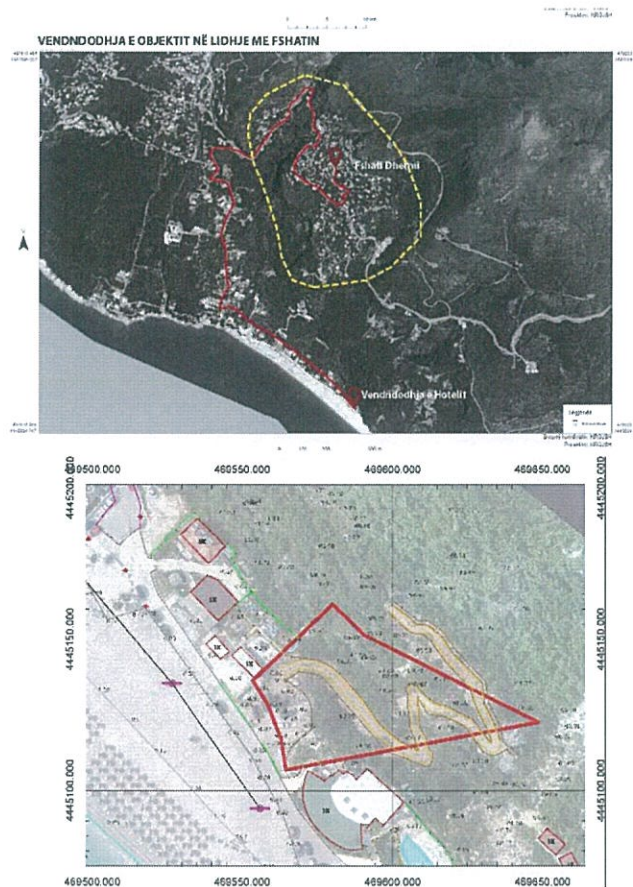


Fig.7 Pozicioni i Sheshit të ndërtimit në raport me fshatin Dhërmi dhe kufiri i pronës



Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit. Ky brez është I përbërë kryesisht nga ndërtime hoteliere. Arkitektura tradicionale mbetet një nga elementët me të rëndësishëm të këtij fshati, si një nga vlerat më të rëndësishme të trashëgimisë kulturore. Dhërmiu ashtu si Vunoi, dallohen për kompaktësinë e ndërtimeve,



harmonizimin e përsosur me truallin dhe vendosjen e shkallëzuar të banesave, të cilat shfaqen qartë, pa mbuluar njëra-tjetrën, duke krijuar një ansambël piktoresk.

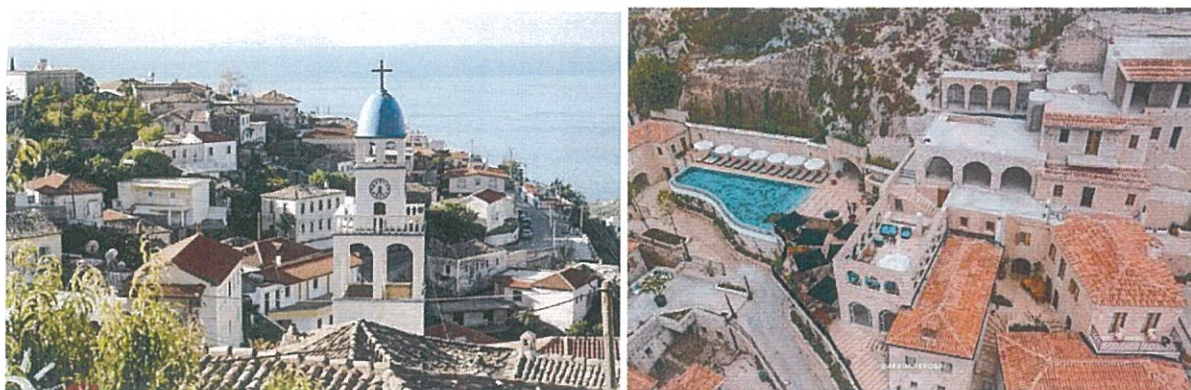


Fig.9 Pamje nga Fshati i Dhermiut

Tipologjia e ndërtimeve të mureve me gur dhe dritare drejtkëndore do të jetë zanafila për detyrën tonë të projektimit, si një nga elementët arkitektonike më të rëndësishëm që përfaqësojnë projektin tonë. Pikërisht mbi këtë parim mbështetet frymëzimi për projektin e ri të propozuar nga “Focus Architecture”.

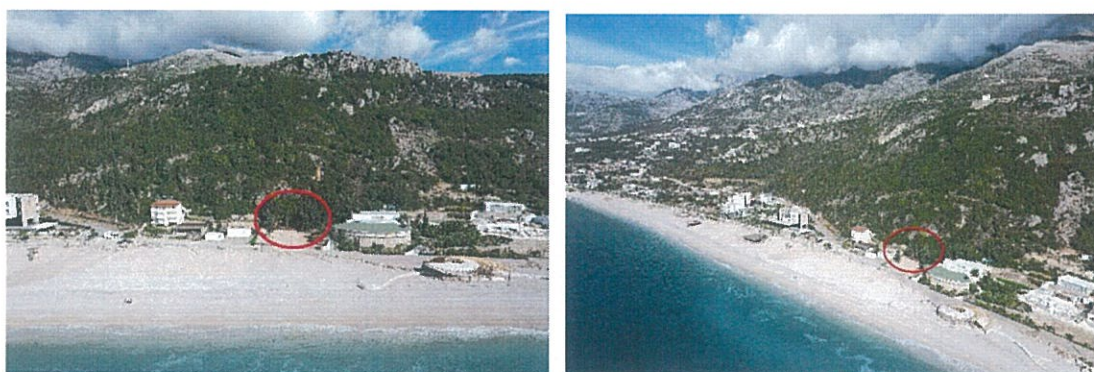


Fig.10 Foto te pronës me interes zhvillimi

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt “GODINË SHËRBIMI HOTELIER, ME 1 DERI NË 3 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË”

Shkallëzimi taracor është I përberë nga objekte nga 1 deri 3 kate mbi terrenin e pjerrët kodrinor, duke harmonizuar dhe ndërthurur ndërtimin me natyrën dhe arkitekturën tradicionale. Arkitektura në dukje tradicionale gërshetohet me frymën bashkëkohore të organizimit të ambienteve të brëndshme, si dhe materialet novatore të ndërtimit.

Projekti i ndërtimit të strukturës për veprimtari akomoduese turistike do të ofrojë shërbime të një standarti me 5 yje, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë rekreativ, si restoranti, bari, pishina, salla mbledhje, etj. Një alternativë për të cilën ka nevojë tregu i hotelerisë në zonën e Dhermiut. Vendi i propozuar për ndërtimin e hotelit ka një sipërfaqe prej 2,570 m² me pamje ekskluzive të detit Jon.



Objekti i projektuar është konceptuar në formë taracash me disa nivele mbi tokë dhe lartësi maksimale 12.28m nga kuota e katit përdhe, i “mbështetur” kryesisht në mal, pranë rrugës së plazhit të Dhërmiut, rreth 85m nga vija bregdetare e detit Jon, në një ndër plazhet me atraktive dhe të frekuentueshëm në jugu te vendit tone.

Hyrja kryesore e hotelit si dhe hyrja për automjetet do të jenë në anën veri-perendimore të objektit, në rrugën e plazhit. Hyrja për në restorant do të jetë në pjesën jug-perendimore të objektit, pranë shëtitorës së plazhit.

Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet grupeve të shkallëve të emergjencës, si dhe grupeve të ashensorëve të pozicionuara në anën veriore dhe lindore në thellësi të objektit. Objekti ka 2 grupe bërthamash shkallë dhe ashensorë me mure beton/arme që ngrihen deri në katet e fundit të objektit, dhe përbëhen nga 5 ashensorë dhe 2 shkallë të mbrojtura me dyer kundra zjarrit dhe pusët e ventilimit. Shkallët e emergjencës dalin në koridorin e çdo kati, si dhe në shkallët e jashtme anësore, duke mundësuar aksesin nga secila dhomë në rast avarie.

Lëvizja në rast emergjence, krahas shkallëve të mbrojtura dhe të ventiluara, do të ndihmohet me dalje direkt në natyrë në drejtim të shkallareve anësore. Këto shkallare mbështeten mbi terrenin ekzistues dhe lidhen me shëtitorën.

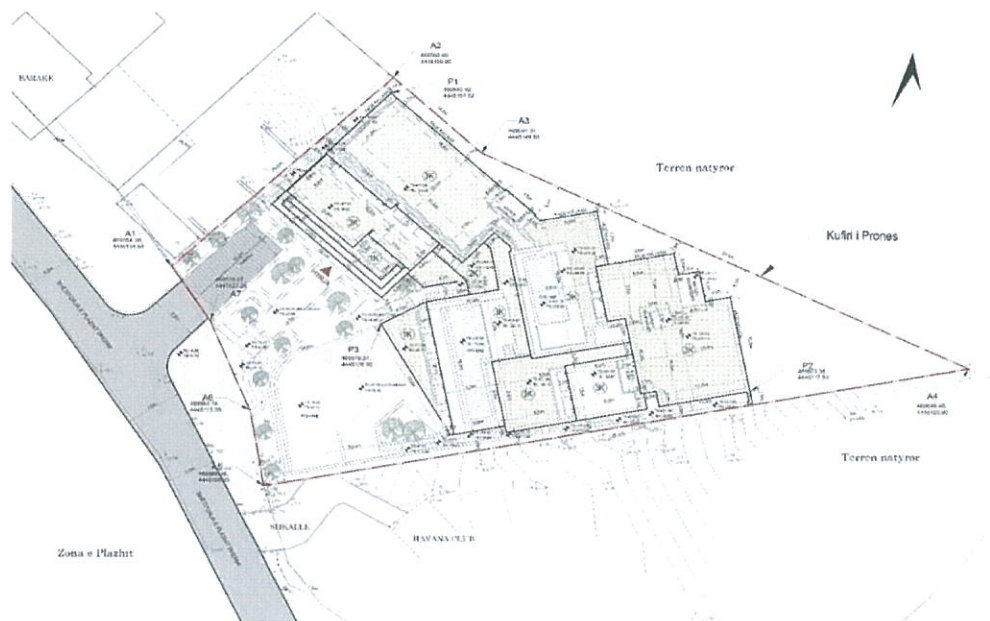


Fig.11 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në katin e parë nëntoke janë parashikuar ambientet e shërbimit për parkim, ambiente teknike dhe depoja e ujit. Në këtë kat zbrit rampa për parkimin e automjeteve dhe shkallët me ashensorët për lëvizjen vertikale të klientëve dhe personelit.





Fig.12 Planimetria e katit nëntokë (-1).

Në katin përdhe parashikohen disa ambiente: Holli, restoranti, kuzhina, tualetet, zyra për administratën, ambient për bagazhet, 2 shkallët e emergjencës dhe 4 ashensorët, 2 nga të cilët shërbejnë për furnizimet.

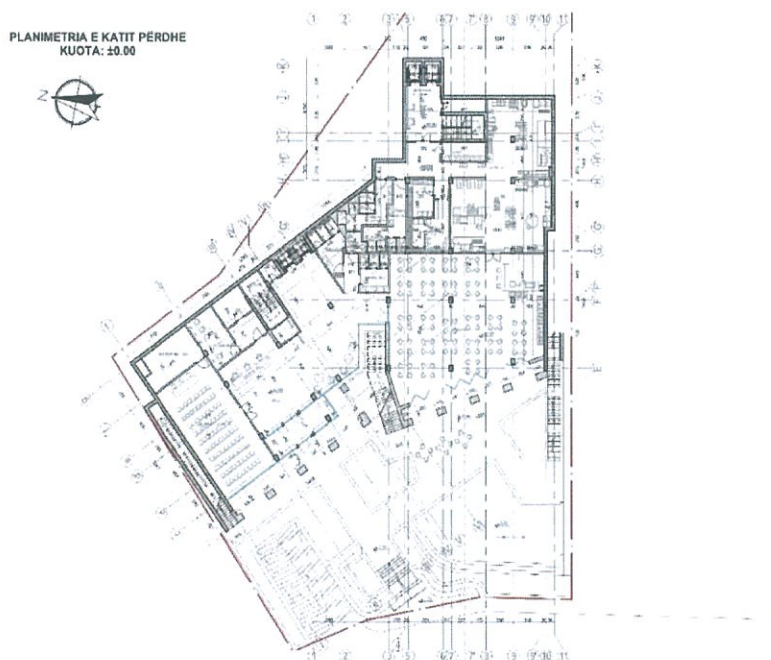


Fig.13 Planimetria e katit përdhe.

Në fasadën perëndimore të katit përdhe, nga hyrja kryesore e hotelit ndodhet holli, recepsioni dhe zona e pritjes së klientëve me akses direkt për tek blloku I shkallës dhe ashensorët. Në veri-perëndim ndodhet salla e konferencave me akses nga holli I hotelit.



Restoranti zhvillohet në krahun jugperëndimor të katit përdhe, me pamje nga deti dhe akses hyrje të drejtpërdrejt nga shëtitorja. Në këtë ambient do të ofrohet shërbim për në rreth 23 tavolina, me rreth 92 persona.

Kuzhina ka akses të drejtpërdrejt nga restoranti, nga ashensorët e shërbimit dhe shkalla e emergjencës që vjen nga kati nëntokë, për furnizimet. Pranë kuzhinës janë parashikuar edhe dy dhoma frigoriferike si dhe dhomat e ndërrimit për stafin. 2 ashensorët e klienteve ndodhen pranë hollit, ndërsa 2 ashensorët e shërbimit janë menduar pranë kuzhinës në anën lindore të objektit, për lëvizjen e stafit.

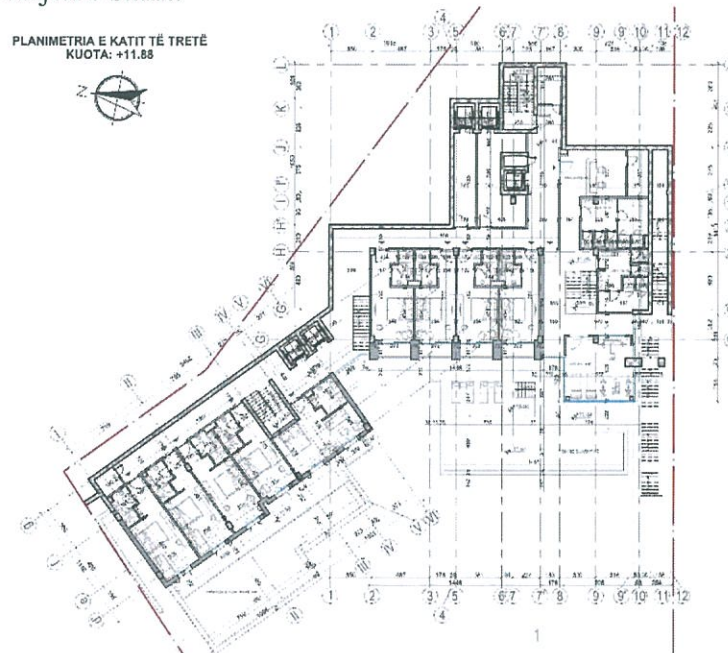


Fig.14 Planimetria e katit të tretë

Në katet e sipërme të objektit dhomat shpërndahen nëpërmjet 2 korridoreve me akses nga shkallët e emergjencës dhe 3 ashensorët për klientët dhe 2 ashensorët e shërbimit. Katet kanë tipologjinë e taracave dhe planimetritë ndryshojnë duke u tërhequr nga kati në kat. Të gjitha dhomat janë të orientuara me pamje nga deti.

Në katin e parë parashikohen 10 dhoma, ambiente ndihmëse të hotelit si dhe ambientet teknike të pishinës së mbyllur.

Në katin e dytë parashikohen 10 dhoma, pishina e mbyllur dhe ambientet e Spa-s si hamami, sauna, dhoma e kripës dhe dhomat e masazhit.

Në katet e treta parashikohen 33 dhoma, palestra, pishina e hapur në tarracë dhe tarraca e gjelbëruar, të cilat lidhen nëpërmjet shkalleve dhe ashensoreve në disa nivele.

Në total, hoteli do të ketë 53 dhoma të cilat do të jenë të tipeve të ndryshme, për të plotësuar kërkesat për çdo klient.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Materializimi i fasadës është i përbërë kryesisht nga materiale ku dominon veshja me gur, vetratat me dopjo xham me mbrojtje nga rezet UV dhe grilat e drurit persiane, duke qënë se stina e verës në këtë zonë dominohet nga ditë të nxehta me diell, tipike për arkitekturën e zonës.

Elementët arkitektonikë të dritareve drejtkëndore, harqeve, qemerëve e qosheve të punuara me gurë janë shprehje e mirëfilltë e stilit tradicional, duke i dhënë ndërtimit njëkohësisht pamje monumentale.



Ky ndërtim përvec përshtatjes me traditën, do ti sjellë zonës përreth një vepër të re të gërshetuar me natyrën dhe stilin bashkëkohor.



Fig.15 Fasada perëndimore



Fig.16 Pamje 3 dimensionale



Fig.17 Pamje 3 dimensionale





Fig.18 Pamje 3 dimensionale

Vetratat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik Low_E për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme, kurse xhami i brendshëm extra clear 6 mm.

Kati përdhe karakterizohet nga vetrata të mëdha me hapësira të mëdha dritë, për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	2.570.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,146.8
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	3370.6
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4169.1
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	7,539.7
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	12.28
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	44.6
8	Intensiteti i ndërtimit		1.31
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	3
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 5083/1 dhe Zona Kadastrale: 1481

Kufizimet:

Perëndim: Marjeta Treko

Veri: Me pronën 5083

Jug: Me pronën 5145

Lindje: Me pronën 5083/2

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje: 1.7 m, 5.0 m dhe 1.0 m për volumnin 3K



	1.8 m dhe 4.1 m për Volumin 3K
Jug-lindje:	1.8 m për Volumin 3K, 1.7 m për Volumin 3K 2.6 m për Volumin 3K
Jug-perëndim:	14.9 m për Arkadën 18.8 m dhe 23.0m për Volumin 1K
Veri-perëndim:	3.0 m për Volumin 1K, 2.3 m për Arkadën 2.0 m dhe 2.2 m për Volumin 3K 1.3 m dhe 1.6 m për Volumin 3K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug-perëndim: 24.4m nga objekti 1Kat për Arkadën

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet hoteli. Në vizatim krahas mobilimit urban paraqiten hyrjet e ndryshme për në hotel, respektivisht: hyrja kryesore nga fasada veri perendimore, hyrja nga plazhi dhe hyrja në parkimin nëntokësor nëpërmjet rampës që ndodhet nën katin përdhe. Mbi kuotën e katit nëntokë dhe pjesërisht në terren natyror janë parashikuar zonat rekreative të pishinës, hyrjes në hotel, shkallaret anësore dhe gjelberimi. Për gjelberimin e jashtëm Ulliri do të jetë pema dekorative, si një prej pemëve tradicionale e Rivieres sonë.

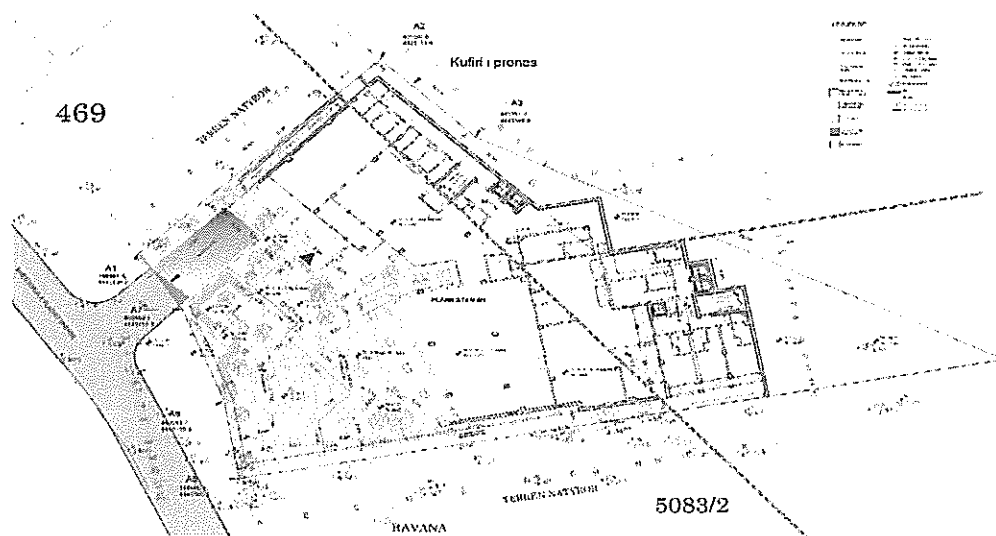
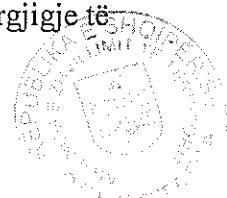


Fig.19 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Referuar shkresës së bashkisë Himarë nr. 2143/1 prot, datë 06.05.2022 për kthim përgjigje të kërkesës nr. 183/5 prot., me datë 22.04.2022, në lidhje me infrastrukturën rrugore:



“Rrjeti rrugor i realizuar dhe i miratuar është bypass-i në zonën bregdetare të plazhit Dhërmiut, i cili është akses i vetëm aktual për automjete që u shërben zhvillimeve përgjatë tij dhe si vazhdim i shëtitores nga momenti i kontaktit të kësaj të fundit me bypassin në krahun juglindor të plazhit të Dhërmiut. Ky zgjatim i shëtitores aktualisht përdoret dhe si kalim i përkohshëm për zhvillimet ekzistuese dhe ato që do të realizohen.

Në të ardhmen parashikohet të krijohen rrjete të reja rrugore nga ana lindore e këtij zhvillimi. Këto rrjete për akses të mundshëm do të jenë infrastruktura të brendshme në njësinë strukturore HI.N.1228, zonë e parashikuar për zhvillime të investitorëve strategjikë. Gjithashtu parashikohet dhe realizimi i projektit: "Rruga nacionale tuneli i Llogarasë - Dhërmi" që fillon me mbarimin e tunelit të Llogarasë deri në Dhërmi dhe faza e dytë "Dhërmi- Himarë", aks i cili mendohet të kalojë tangjent në pjesën verilindore të zonës së zhvillimit Hr.N.1228.

Si konkluzion, për sa më sipër zgjatimi i shëtitores i cili është në funksion edhe si akses nga automjetet për zhvillimet, mund të konsiderohet si një kalim i përkohshëm pasi mendohet që në të ardhmen jo të largët lëvizja e automjeteve do kufizohet dhe do marrë përfundimisht funksionin e saj të miratuar si shëtitore përgjate rërës. Për zhvillimin, do të parashikohet edhe një akses nga pjesa verilindore e tij, si një mundësi e dytë në rast se akses i poshtëm do të eliminohet në të ardhmen”.

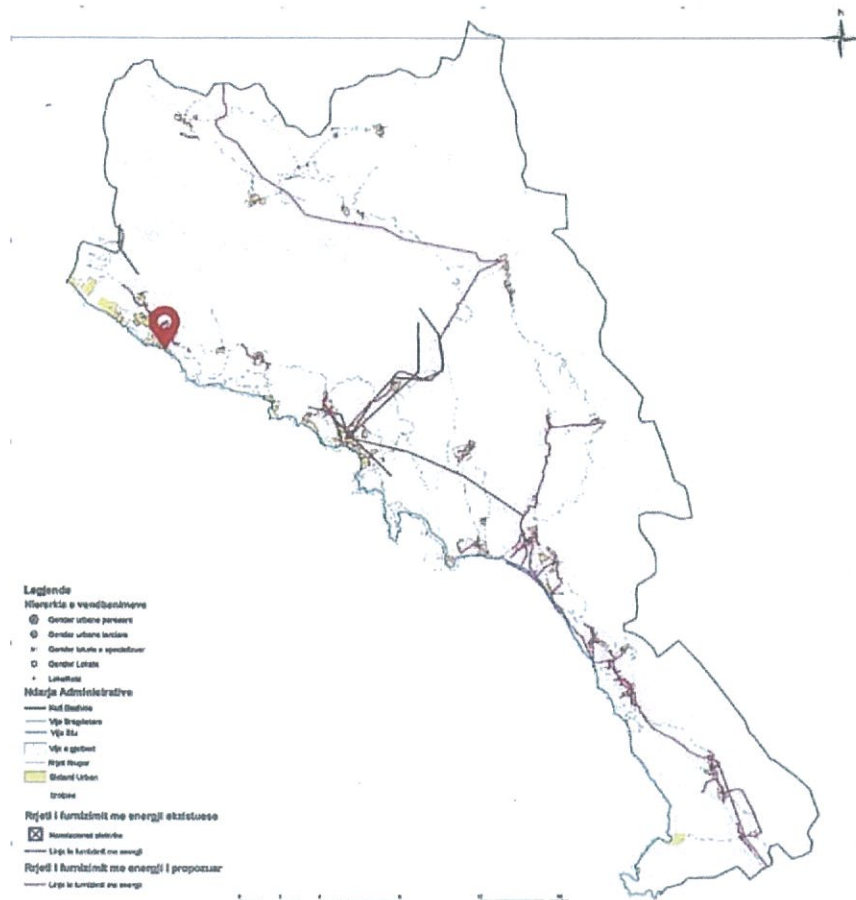


Fig.20 Plani i furnizimit me energji elektrike



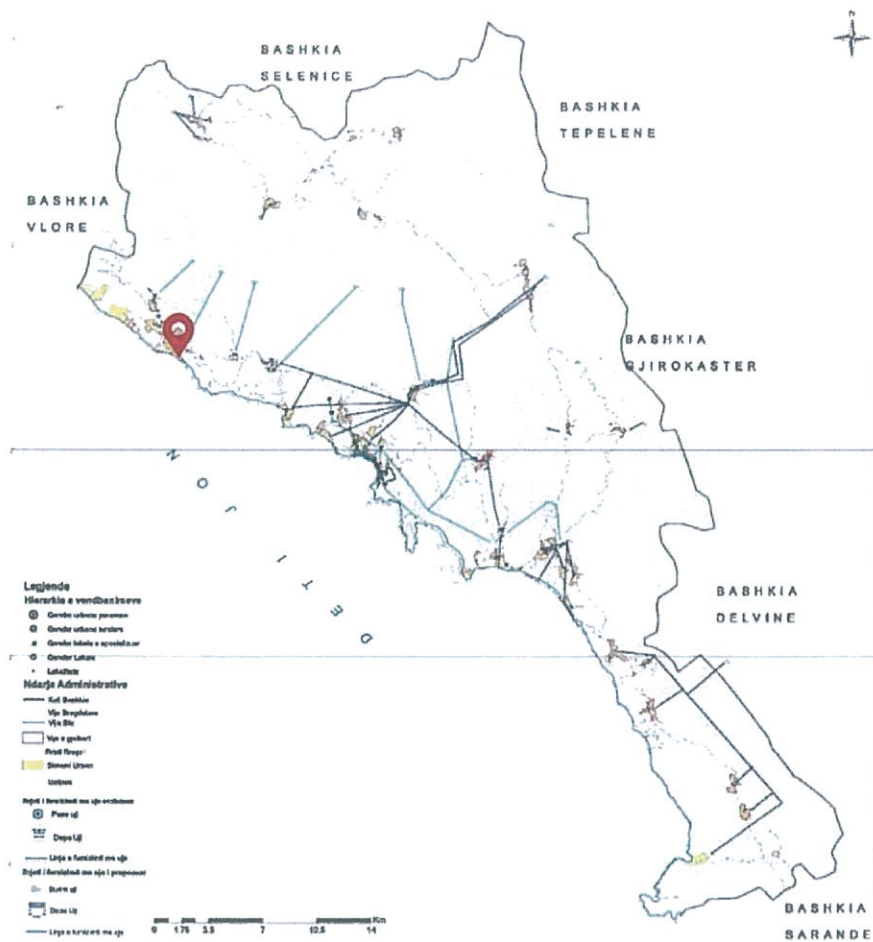


Fig.21 Plani i ujësjellësit ekzistues dhe të propozuar

Në zonë aktualisht ekziston linja e ujësjellësit dhe linja e furnizimit me energji elektrike nga të cilat parashikohet të furnizohet dhe objekti i propozuar.

Përsa I përket rrugës në projekt, zgjatimi i shëtitorës e cila është në funksion edhe si akses nga automjetet për zhvillimet, do të konsiderohet si një kalim i përkohshëm pasi mendohet që në të ardhmen jo të largët lëvizja e automjeteve do të kufizohet dhe do të marri përfundimisht funksionin e saj të miratuar si shëtitore përgjatë rërës.

Aksesueshmëria në objekt aktualisht parashikohet të bëhet nga ana perëndimore e pronës. Në këtë drejtim ka daljen rampa, e cila lidhet me rrugën aktuale buzë shëtitorës së bregut në plazhin e Dhërmiut dhe bën të mundur dhe aksesin në katet nëntokë. Aktualisht nuk ka një plan të miratuar për mundësinë e ndonjë rrjeti tjetër rrugor i cili do të shfrytëzohet për të aksesuar objektin.





Fig.22 Plani i rrjetit të kanalizive të ujërave të zeza

Për objektin e shërbimit në sheshin në studim për shkarkimet e ujërave të zeza do të parashikohet të përdoret dekantuesi.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture”, krahas risive të zgjidhjes së brendshme të objektit, do të ofrojë bregdetit të Dhërmiut një objekt të ri me parametra bashkëkohore. Për shkak të pozicionit, pjerrësisë, formës dhe trajtimit të fasadës si banesat e Dhërmiut të vjetër, ky objekt do të jetë konkurues në cilesinë e ndërtimit duke respektuar vlerat tradicionale të ndërtimeve bregdetare Jon-jane.



“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/2

Mob. +355 68 2093714

E-mail: f.architecture@yahoo.com

